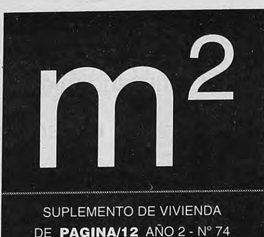


SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** AÑO 2 - Nº 74
SABADO 1º DE JULIO DE 2000

**■ La ciudad**
Mercado y renovación urbana, **por Arq. Pedro C. Sonderéguer**

**■ Opinión**
Proyectos urbanísticos para zonas marginadas, **por Arq. Alicia Novick**

Rafael Yohai

MODERNIZACION EDILICIA DEL TRADICIONAL HOTEL JOUSTEN

# ESTILO CINCO ESTRELLAS

**El emprendimiento respetó el entorno arquitectónico. El estudio de arquitectos encargado de la iniciativa proyectó la modificación y modernización integral del espacio, pero mantuvo la fisonomía externa ecléctica de principios de siglo XX. La revitalización de los frentes abarcó, con los consiguientes y específicos refuerzos, a toda la estructura, molduras y otros ornamentos.**

# Mercado y renovación urbana

m² Por Arq. Pedro C. Sonderéguer *

En los últimos veinte años se ha desarrollado de manera espontánea en las grandes ciudades un proceso de renovación de barrios antiguos mediante la invasión de esas áreas por parte de sectores económicos (en general de la clase media profesional) con ingresos superiores a los ocupantes anteriores. El fenómeno resultante (desplazamiento de la población tradicional, renovación del patrimonio construido y aumento del valor del medro cuadrado en el área), tiene consecuencias sobre el funcionamiento general de la ciudad, al incorporar sectores muy dinámicos en un punto sensible de su estructura, como suelen ser las áreas históricas tradicionales. La renovación del barrio de Marais en París o del Madrid de los Austrias son dos ejemplos recientes, entre muchos otros. Cuestiones de empleo, vivienda, calidad del espacio urbano, infraestructura y servicios, dependen de cómo evolucione este proceso y de la capacidad de la ciudad para controlarlo o integrarlo a su evolución general: es decir, de la capacidad del gobierno municipal para intervenir en una renovación urbana guiada por el mercado. De esta forma los procesos de gentrificación pueden convertirse en una herramienta útil para la renovación urbana, evitando la transformación negativa del lugar y la conversión de áreas residenciales en áreas de especulación inmobiliaria (que culminan en ciclos de sobreoferta, deterioro ambiental, saturación de las infraestructuras y modificación radical del entorno). Dos grandes cuestiones circunscriben esta posibilidad: 1) una cuestión de gestión, que involucra al gobierno de la ciudad, debe ser dilucidada en primer término: problemas netamente urbanos (como la función del fragmento en el conjunto de la ciudad, la evolución de la matriz de crecimiento urbano, el estado de las infraestructuras, etc.), dependerán del desarrollo de las herramientas democráticas locales y su capacidad de generar consenso. Hay allí una cuestión teórica que obliga al desarrollo de una visión general amplia frente a la formación de nuevas fronteras Estado-sociedad; 2) una cuestión estratégica, referida al proyecto urbano, que requiere del desarrollo previo de una visión de la ciudad, su papel en el conjunto de redes globales que influyen en ella, y la identificación de sus rasgos propios (culturales, sociales, económicos).

En la ciudad de Buenos Aires, la experiencia de transformación del barrio de Palermo Viejo a partir de los años 70 puede verse como un caso de gentrificación incompleta, con resultados discutibles, probablemente por debilidad de la concepción del cambio por parte de los sectores de la clase media profesional que sustituían a la antigua población de artesanos y empleados, introducían nuevas actividades de servicios y, al mismo tiempo, no completaban la transformación de los antiguos espacios productivos del lugar (bodegas, terrenos ferroviarios, talleres). El estado actual es de fuerte desequilibrio urbano, pérdida de calidad residencial, saturación de actividades terciarias y marginalidad, en un área de la ciudad que, al mismo tiempo, concentra una proporción notable de profesionales de la cuestión urbana (legisladores, políticos, urbanistas).

** Director de la Carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*





El emprendimiento responde al perfil de establecimiento sobre el que se consolidó el éxito de la cadena española, con respeto por el entorno arquitectónico.

EL HOTEL NH JOUSTEN SURGE [...] Y MODERNIZACION EDILICIA

# Parecido [...] la "cásca[...]

m² Por Miguel Angel Fuks

El prestigio y experiencia acumulados desde 1884 con el pequeño hotel de mediana categoría de la calle Reconquista, en Buenos Aires, impulsaron a la familia Jousten a encarar, más de cuatro décadas después, la construcción de uno nuevo. Los arquitectos Luciano Chersanaz y Raúl Pérez Irigoyen concibieron un proyecto importante, que realizó en Corrientes y 25 de Mayo la constructora del ingeniero Mauricio Kimbaum. El establecimiento, ya entonces, se pensó para la gente de negocios, por su proximidad con la Bolsa de Comercio local y la zona bancaria. A su inauguración en 1928 asistieron, entre tantos invitados especiales, Marcelo T. de Alvear, presidente de la Nación y Regina Pacini, su esposa (recordada como cantante de ópera y fundadora, en el '27, de la Casa del Teatro). Aún se recuerda el estilo arquitectónico; el despliegue de vitrales y mármol de Carrara, y el amoblamiento de Nordiska, como también su legendario restaurante con especialidades alemanas.

Aquel hotel Jousten sufrió una impasse en el '45, que se prolongó hasta la década del '60, cuando con la administración del español Julián Suárez se mantuvo fiel a ciertas tradiciones. Su memorable cocina atrajo, como siempre, a ricos y famosos, entre quienes se menciona a Jorge Luis Borges, Aníbal Troilo y Carlos Monzón.

El cierre definitivo se registró

PROMESAS QUE NUNCA LLEGARON A CONCRETARSE

# Inversiones y realidad

m² Por M. A. F.

"La dinámica expansión sectorial y las constantes inauguraciones de establecimientos no deben confundirse con prosperidad", advierte Oscar Ghezzi, presidente de la Federación Empresaria Hotelera Gastronómica de la República Argentina.

Con un producto bruto interno superior a 7000 millones de pesos; una facturación anual de 11.900 millones, y más de 380.000 puestos de trabajo, la actividad sobrelleva una "grave crisis". Esta se atribuye a la presión impositiva; la falta de créditos; las asimetrías económicas con países vecinos; la competencia "parahotelera" de quienes ofrecen departamentos por día, con ropa blanca y servicios de mucama, pero sin pagar el IVA, y la "degeneración de la oferta sindical", que creció al amparo de la eximición de gravámenes:

Ghezzi insiste en que:

◆ "Las inversiones en hotelería, durante los últimos años, transmiten a la opinión pública una imagen distorsionada de la realidad."

◆ "La media ocupacional anual de 60 por ciento que un hotel de 100 habitaciones, de localización urbana y administración independiente (tipo cuatro estrellas), tenía en el período 1995/97, cayó a 39 en los últimos 16 meses."

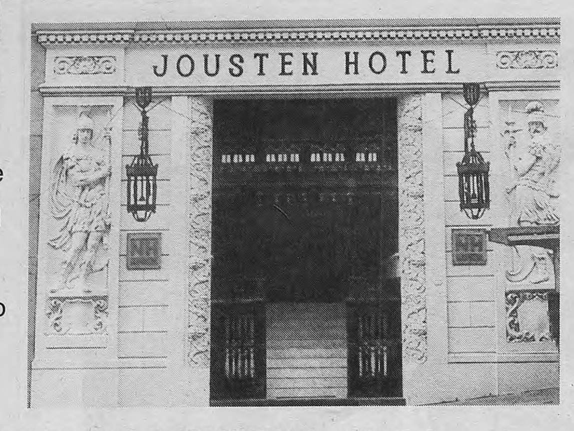
◆ "En casi todos los destinos turísticos que carecen de tráfico de hombres de negocios, la ocupación promedio anual en el último trienio –para el mismo perfil de establecimiento– está por debajo de 45 por ciento."

◆ "La ocupación promedio anual del total de la oferta hotelera de la ciudad de Buenos Aires disminuyó 22,9 por ciento entre 1997 y 1999."

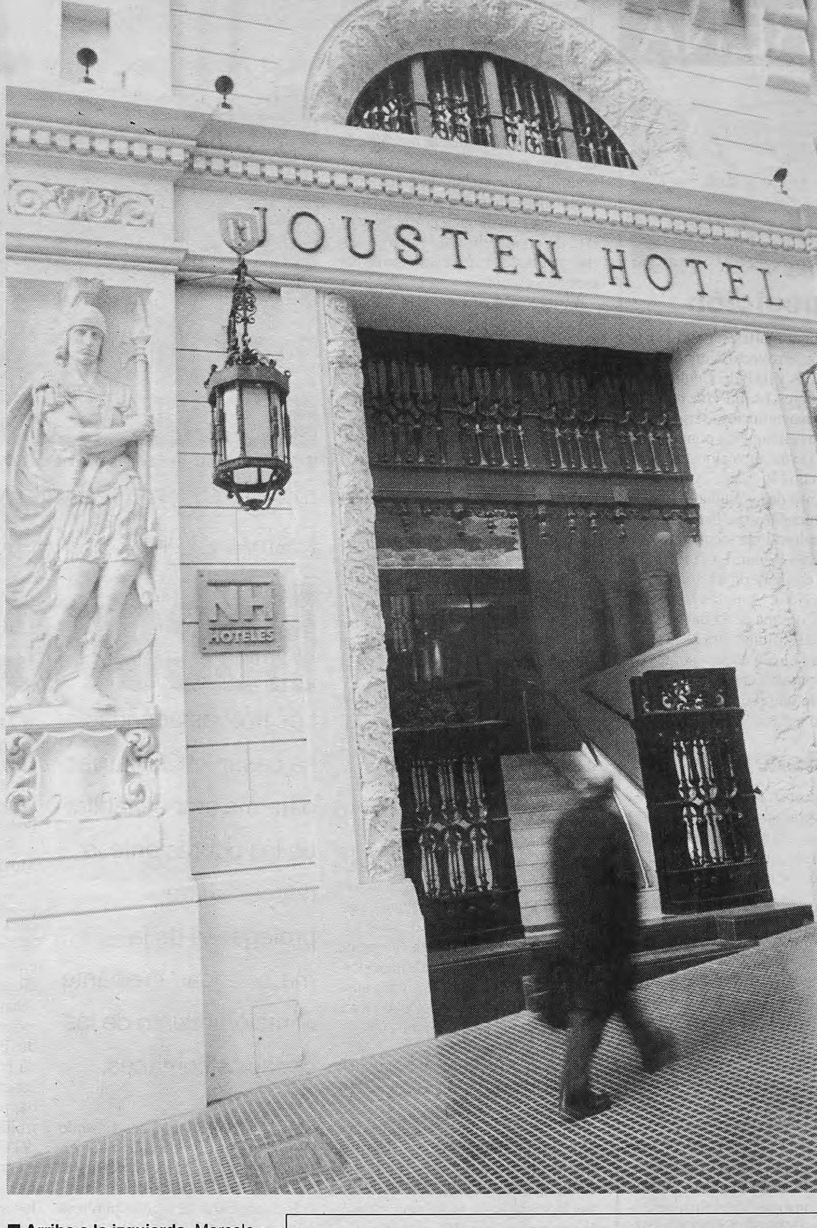
◆ "La tarifa promedio por cuarto ocupado, en establecimiento de igual perfil al ya señalado, que durante 1995/97 alcanzó un promedio de 70 pesos, cayó en la actualidad a menos de 50."

◆ "La gran mayoría de las empresas hoteleras gastronómicas debieron financiar su modernización con ahorro propio y descubierto bancario. Mientras sólo 17 por ciento del crédito del sistema financiero tiene como destino a las pequeñas y medianas empresas en general, los proyectos internacionales concretados en el país pudieron conseguir tasas internacionales de 6 por ciento anual y a desgravaciones tributarias."

◆ "Las expectativas favorables del primer período de reformas macroeconómicas de los '90 crearon condiciones propicias para un aumento de la inversión y la modernización, pero desnudaron falencias sistémicas que afectaban la rentabilidad. El sector recibió promesas específicas –devolución del IVA, supresión de los ingresos brutos y disminución de los aportes patronales– que nunca llegaron a concretarse."




Rafael Yohai




E DE UNA MODIFICACION

# sólo por ara"

en 1980. Después hubo un intento de reforma, paralizado tras la demolición de las habitaciones y la mampostería, pero que no afectó a la estructura, ni a la "cáscara" (fundamentalmente las fachadas sobre las dos calles citadas).

El lugar fue adquirido por el grupo NH Hoteles, de España, que gestiona 154 establecimientos urbanos con más de 20.000 habitaciones en 15 países y prevé abrir otros 26, en su mayoría ubicados en el centro de las ciudades y/o en las inmediaciones de terminales de transportes y aeropuertos.

"El emprendimiento responde al perfil de establecimiento sobre el que se consolidó el éxito de la cadena", afirma el arquitecto Francisco Gutiérrez, integrante del equipo de profesionales responsable de llevar adelante las realizaciones locales (en Buenos Aires, Córdoba y Tucumán).

De acuerdo con los criterios edilicios y de equipamientos requeridos, el estudio de los arquitectos Urgell, Penedo, Urgell proyectó la modificación y modernización integral del espacio recibido, pero mantuvo la fisonomía externa ecléctica de principios de siglo veinte.

La revitalización de los frentes abarcó, con los consiguientes y específicos refuerzos, a toda la estructura, molduras y otros ornamentos, permitiendo ejecutar dos subsuelos, la planta baja y once pisos de habitaciones completamente nuevas. "Con criterio bastante novedoso, se incorporaron cinco suites a la torre, originariamente sin esos ambientes –destacó el entrevistado de m²–. Además, se diseñó una escalera interna para cumplir con las normas contra incendios".

La impronta española influyó para que en las habitaciones se colocaran pisos de madera y revestimientos vinílicos (semejantes a los utilizados en pasillos) y en los baños, mármoles en pisos y paredes.

Para favorecer la aislación acústica, se recurrió a una carpintería de madera con cámara de aire.

Las habitaciones están equipadas con aire acondicionado y calefacción individual y diversos artefactos que hacen al confort, teniendo en cuenta lo que NH define como "cuestión de detalle" para todos los clientes y algunas exclusivas para las mujeres. Un estudio demostró que "las empresarias quieren sentirse como en su casa cuando viajan" y que están convencidas de que "la mayoría de los hoteles muestran carencias respecto de sus necesidades".

**Ecléctica:** *El estudio proyectó la modificación y modernización integral del espacio, pero mantuvo la fisonomía externa ecléctica de principios de siglo XX.*

Como una prueba del respeto por el entorno arquitectónico en el que se implantan los hoteles de la cadena, Gutiérrez mencionó el aprovechamiento de las mayólicas originales que decoraban el restaurante, que se reubicaron en el bar de la planta baja. El restaurante se mantuvo en el primer subsuelo, con una serie de cambios en su decoración y mantenimiento de determinados detalles, convenientemente restaurados.

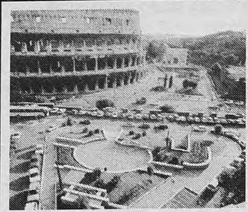
**Arriba a la izquierda,** Marcelo T. de Alvear y Regina Pacini, su esposa (recordada como cantante de ópera y fundadora, en el '27, de la Casa del Teatro). **Arriba al centro,** la fachada del hotel. **A la derecha,** la fachada mantiene el estilo luego de la remodelación.








# CAL Y ARENA



## Exposición

Hasta el martes seguirá la exposición "Proyecto Roma", en las Salas III A y III B del Centro Cultural Borges. La muestra, integrada por una minuciosa serie de fotografías y maquetas, pone en evidencia la yuxtaposición arquitectónica entre lo "viejo" y lo "nuevo" en una de las ciudades claves para entender gran parte del capital cultural de occidente. El "Proyecto Roma: La ciudad del 2000" cuenta con el apoyo del Ministerio de Asuntos Extranjeros, la Comuna de Roma y la Facultad de Arquitectura de la Universidad La Sapienza y surge como respuesta concreta a la necesidad de una reorganización del espacio urbano.

## Talleres

Easy está realizando demostraciones gratuitas a cargo de especialistas para aprender a hacer todo tipo de tareas en el hogar. Y durante este mes habrá más talleres en cada local. Los rubros serán de lo más variado: uso de herramientas eléctricas, soldadores y accesorios y colocación de pisos flotantes. Para mayores informes sobre fechas, horarios y temas de los cursos consultar en la cartelera o en el sector Atención al Clientes de cada local.

## Cursos

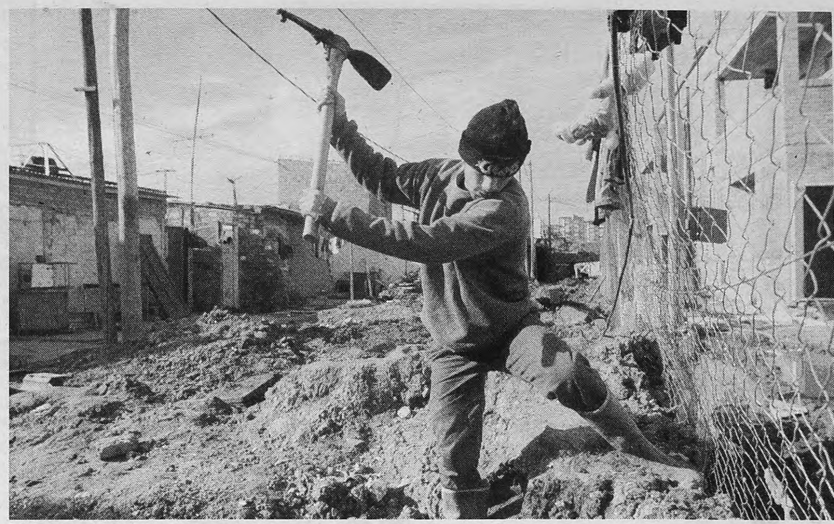
En el Centro Argentino de Ingenieros se llevará a cabo un curso de presentación del nuevo proyecto de reglamento argentino para Construcciones Sismorresitentes, INPRES-CIRSOC 103-Parte II "Construcciones de Hormigón Armado", a cargo del ingeniero Alejandro Giuliano. El seminario se realizará del miércoles al viernes de la próxima semana, de 17 a 21 horas. La inscripción es libre y gratuita, enviando los datos personales por fax al 4349-8520/8524.

PROYECTOS URBANISTICOS PARA ZONAS MARGINADAS

# Hacer ciudad

**Las nuevas agendas se basan en iniciativas para mejorar el hábitat de los pobres ante la necesidad de protegerlos de la marginalidad mediante el mejoramiento de los espacios comunes.**

m² Por Arq. Alicia Novick*



■ "Hacer ciudad" en favelas o villas es una propuesta no segregativa.

Con gran despliegue de prensa, en 1999 se anunciaba un proyecto municipal para las favelas de Río de Janeiro mediante el slogan "hacer ciudad". La frase publicitaria se refería a la construcción de calles, plazas, gimnasios y lugares comunitarios que abrían la intrincada morfología de esos asentamientos cerrados al control *público*. Una suerte de operación haussmaniana en el hábitat de los pobres justificada por la necesidad de protegerlos de la marginalidad mediante el mejoramiento de los espacios comunes.

El interés por el espacio público no es privativo de Río de Janeiro. Coincide con el rol prioritario que se le otorga en las "nuevas agendas" internacionales, donde las imágenes identitarias y el marketing de ciudades han desplazado temas pretéritos como el equipamiento y la vivienda *social*. No obstante, cuando la mayoría de las intervenciones se localizan en los *frentes* de las ciudades, es preciso ponderar los esfuerzos desplegados para reconstituir los *patios de atrás*. Se trata de operaciones auspiciosas, como lo son también los intentos de recuperación de centros *suburbanos* para el reequilibrio de las periferias europeas o la reconquista del sur que se propone en la Ciudad de Buenos Aires

La revisión de ese "hacer ciudad" no es una ocasión para retornar a polaridades estigmatizadas como en el dilema *reforma* vs. *revolución*, ni conlleva el desconocimiento de los límites que enfrentan las gestiones municipales acorraladas por las dificultades presupuestarias, las inercias administrativas y los tiempo políticos. El slogan, y más globalmente el contenido de la operación, plantea interrogantes y brinda una ocasión para reflexionar. ¿Se trata del cierre de un ciclo, del desperdicio de una oportunidad para transformar conjuntamente la ciudad y la sociedad? Para responder a esta pregunta es útil revisar la historia.

Actualmente, proyectos y discursos reivindican los fundamentos del *arte cívico* gestado a fines del siglo XIX, cuando el espacio público era visto como un bien colectivo para una comunidad reencontrada. En Barcelona, Idelfonso Cerdá imaginaba un núcleo antiguo complementado por las nuevas tierras del *ensanche* que serían ocupadas por viviendas higiénicas y confortables. En la misma línea, el *ring* de Viena tenía como objetivo separar la ciudad tradicional –*obra de arte*– y la nueva –funcional y moderna– para el alojamiento de las clases laboriosas. Fue Haussmann quien avanzó con una operatoria que superponía el trazado moderno sobre la morfología de la ciudad medieval parisina, desplazando poblaciones y manzanas *insalubres*. Junto con plazas, paseos, edificios, una nueva sociedad ganaba la calle: una amplia gama de lugares públicos que no se limitaba a aquellos paisajes sofisticados de las guías y los álbumes conmemorativos. En Buenos Aires, el embellecimiento y los edificios del Estado Nacional organizaban el centro de la ciudad-escenario mientras un amplio plan de pavimentación e higienización se aplicaba en los *nuevos barrios*.

Este ideario decimonónico quedó condensado en la frase de Eduardo Wilde, un prestigioso higienista local, que bregaba por la provisión de agua, luz y aire sano a los nuevos barrios, pero "...no todos los beneficios, porque a esto se opone la naturaleza de las cosas humanas".

Son estas distinciones las que el Movimiento Moderno intentó anular imaginando una ciudad y una sociedad homogéneas, con idénticos derechos y obligaciones. La morfología, la serie, la modulación, la austeridad, eran el espejo de una sociedad equitativa. Con estos fundamentos se diseñaron los grandes conjuntos habitacionales, experimentados entre las dos guerras y construidos en la segunda posguerra. En nuestro medio, el equipamiento suburbano –de viviendas peronistas y de créditos del desarrollismo– compartió la producción del espacio metropolitano con la vivienda individual edificada sobre los loteos especulativos. La revisión de los años setenta apuntó sus lanzas contra Le Corbusier y los arquitectos modernos. Sin embargo, las falencias de sus resoluciones y/o su fracaso estuvieron en consonancia con las restricciones de un progreso que se suponía ilimitado. Los límites de una planificación que se fijó la misión imposible de transformar simultáneamente la ciudad y la sociedad bajo la tutela de las instituciones públicas. Los años ochenta presenciaron la reificación del fragmento frente a la imposibilidad de una propuesta de conjunto y colectiva, el valor de la gestión por sobre la planificación, de lo privado por sobre lo público; encarnados en un Proyecto Urbano que intentaba mediar entre la cualificación del proyecto de arquitectura y el tecnocrático plan de urbanismo.

En este sentido, "hacer ciudad" en las favelas podría anunciar un dramático fin de ciclo en el que se renuncia definitivamente a la equidad. En una inflexión caricatural, cuando la imagen virtual y el mercado eclipsan la escena, esta operación transformaría la imagen multicolor de la pobreza en un rasgo identitario carioca, contribuyendo a hacerle un lugar a esta ciudad en la mítica red de ciudades globales.

Desde otra mirada, "hacer ciudad" en favelas, villas o cantegriles, podría interpretarse como una propuesta menos segregativa que las decimonónicas, que proponían arte para el centro e higiene para el suburbio; y menos imaginaria que las formuladas por el movimiento moderno, que aspiraban a un equilibrio ideal entre espacio y sociedad. Invertir en los *patios del fondo*: eso daría una propuesta atractiva, concreta y de alcance multiplicador si se inscribe dentro de un proyecto de ciudad donde, sin perder de vista la integración, la globalidad y el largo plazo, tampoco se carece de la sensibilidad necesaria para aprovechar las oportunidades de mejoras más puntuales. Dicho de otra manera, dentro de un proyecto –en la verdadera dimensión del término como contrapuesto a *destino*– de ciudad.

* *Investigadora del Instituto de Arte Americano. Facultad de Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.*